

10 JUN 2013

Saksnr.: 201290445-7

Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo



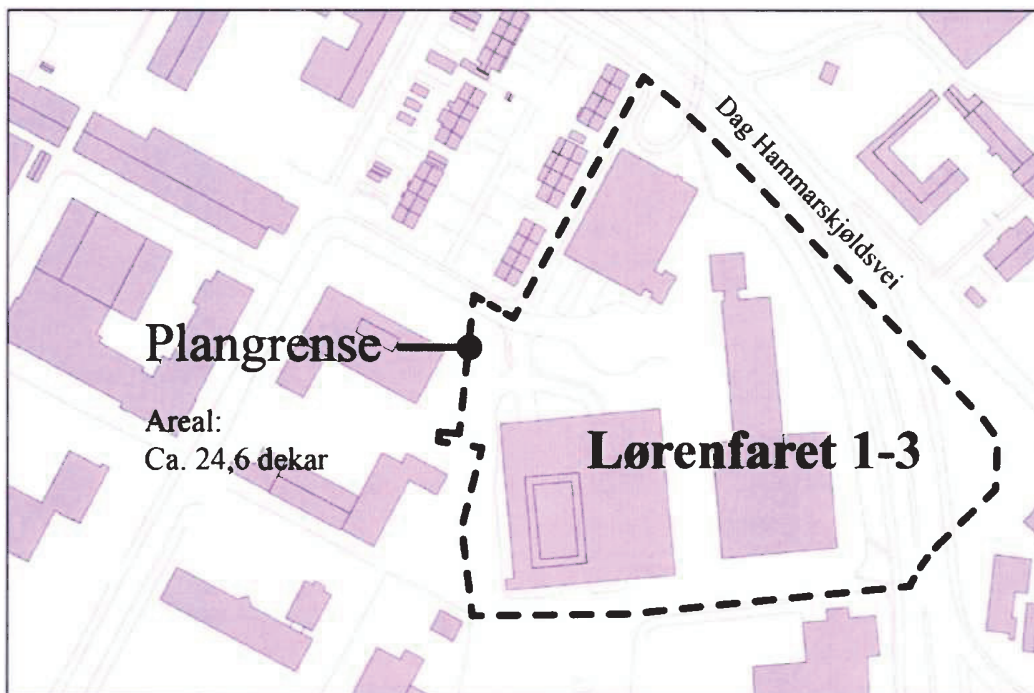
Saksnummer:
201204402

Vår ref:
Synne Brustad,
Dark Arkitekter AS

Dato:
06.06.2013

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR LØRENFARET 1-3

I medhold av plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for **Lørenfaret 1-3, gnr / bnr 124/1, 124/81, 124/105, 124/154 og 250/18, Bydel Grünerløkka, Oslo Kommune.**



Tiltakshaver er Oslo Pensjonsforsikring (OPF). Dark Arkitekter AS er plankonsulent.

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å utvikle et nytt og attraktivt bykvartal på Løren. Planområdet omfatter ca. 24,6 dekar, samt tilgrensende kommunal veggrunn. Planområdet tilhører bydel Grünerløkka og innebærer etablering av ca. 50.000 m² ny bygningsmasse. Deler av eksisterende bebyggelse forventes rehabilitert.

Området ønskes regulert til kontor, forretning og bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt bolig, hotell / overnatting og allmenntilgjengelige formål.

Planforslaget er vurdert i samråd med Plan- og bygningsetaten med henhold til forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget er i tråd med overordnet kommunedelplan for Okernområdet (KDP nr.15, vedtatt 26.05.2004), og faller derfor ikke inn under forskriftens virkeområde.

Forslag til planforslag er beskrevet i vedlegg.

Innspill til oppstart av planarbeid sendes til Dark Arkitekter AS, Postboks 457 Skøyen, 0213 Oslo **innen 30.06.2013**. Alle mottatte dokumenter blir sendt til kommunen sammen med planforslaget.

Spørsmål kan rettes til Synne Brustad, tlf. 99609101 /
Alv Skogstad Aamo, tlf. 97497629. Dark Arkitekter AS.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Synne Brustad', with a large, stylized flourish extending from the end of the name.

Synne Brustad
Dark Arkitekter AS

Vedlegg:
Forenklet planbeskrivelse

Forenklet planbeskrivelse LØRENFARET 1-3

Planskisse til prosjektavklaring Detaljregulering

Utarbeidet av: Dark Arkitekter AS for Oslo Pensjonsforsikring AS
Dato: 06.06.2013



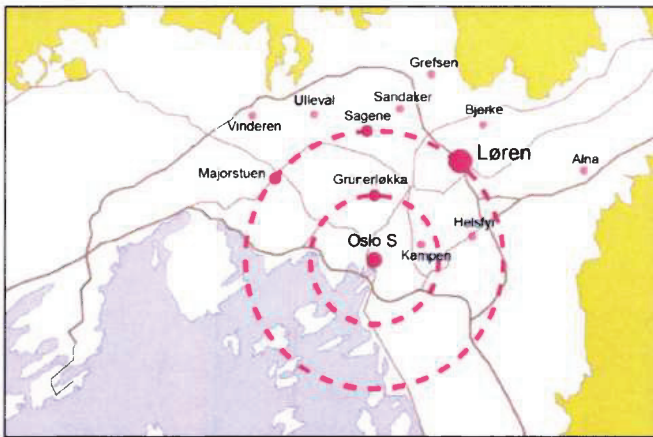


Fig. 1: Oversiktskart over bydeler i Oslo



Fig. 2: Planområde med omkringliggende områder

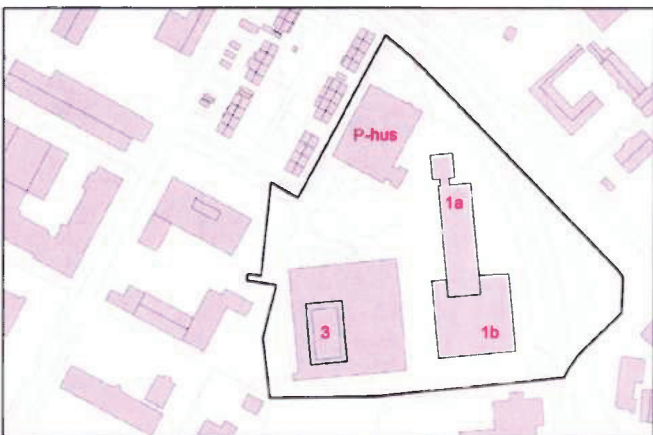


Fig. 3: Dagens situasjon



Fig. 4: Fremtidig situasjon

BAKGRUNN

Tiltakshaver er Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF). Planforslaget utarbeides av Dark Arkitekter AS. Tiltakshaver ønsker å utnytte tomtens potensial ved å gi dagens bygningsmasse i Lørenfare 1-3 en ny orientering og organisering. Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets urbane omgivelser. Kvartalet ligger mellom Lørenbyen og Økern sentrum, ved gamle Løren skole.

PLANOMRÅDE

Planområdet er en del av en større byutvikling som strekker seg østover mot Groruddalen. Prosjektet har en sentral rolle i denne utviklingen, og vil bli et referansepunkt mellom Løren og Økern. Store deler av omkringliggende områder er i ferd med å transformeres fra rene næringsområder til kombinerte bolig- og næringsområder. Visuelt inngår planområdet som del av den tette byen.

Økern er et regionalt knutepunkt i det overordnede vei- og kollektivnettet. Viktigste infrastrukturtiltak er tunnel for Store Ringvei mellom Økern og Sinsen. Dag Hammarskjøldsvei utvikles til lokalvei med en estimert trafikkreduksjon på ca. 90% i forhold til dagens situasjon.

Planområdet omfatter ca. 24,6 dekar og gjelder gbnr.: 124/1, 124/81, 124/105, 124/154, 250/18 m.fl. I tillegg kommer tilgrensende kommunal veggrunn. Planen avgrenses av Dag Hammarskjølds vei i nord, Lørenfare 2-6 i vest og RV150 / Ring 3 i øst. Mot syd grenser området til et bolig- og næringsområde.

Tomten består i dag av tre hovedbygg: Lørenfare 1a, 1b og Lørenfare 3, samt en parkeringskonstruksjon mot nordre del av tomten. (Fig. 3)

FORMÅL MED REGULERINGEN

Formålet med planarbeidet er å utvikle området til et nytt og attraktivt bykvarter på Løren. Planen innebærer forventet rehabilitering av Lørenfare 3 og etablering av ca 50.000 m² ny bygningsmasse.

Området ønskes regulert til næringsformål for kontor, forretning og bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt bolig, hotell / overnatting og allmenntillegge formål.

Gode torg, møtesteder og uteoppholdsarealer planlegges som en vesentlig del av prosjektet.



Fig. 5: Ortofoto over planområdet.



Fig. 6: Skråfoto som viser planområdet med omgivelser.

OVERORDNEDE PLANER

I gjeldende kommunedelplan for Økern er Lørenfaret 1B og deler av Lørenfaret 1 avsatt til senterområde. Dette innebærer at det tillates benyttet til forretning, kontor samt allmenntilgjengelig formål. Lørenfaret 3 og del av Lørenfaret 1 (gbnr 124/81 og del av gbnr. 124/154) er avsatt til bolig, forretning, kontor samt allmenntilgjengelig formål.

Tillatt utnyttelse for sentrumsområder er satt til:

TU = 250 %

Tillatt byggehøyde = 42 meter (ca 12 etasjer)

Tillatt utnyttelse for øvrige områder er satt til:

TU= 100 - 150 %

Tillatt byggehøyde = 28 meter (ca 8 etasjer)

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

Planforslaget er vurdert i samråd med Plan- og bygningsetaten med henhold til forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget er i tråd med overordnet kommunedelplan for Økernområdet (KDP nr.15, vedtatt 26.05.2004), og faller derfor ikke inn under forskriftens virkeområde.

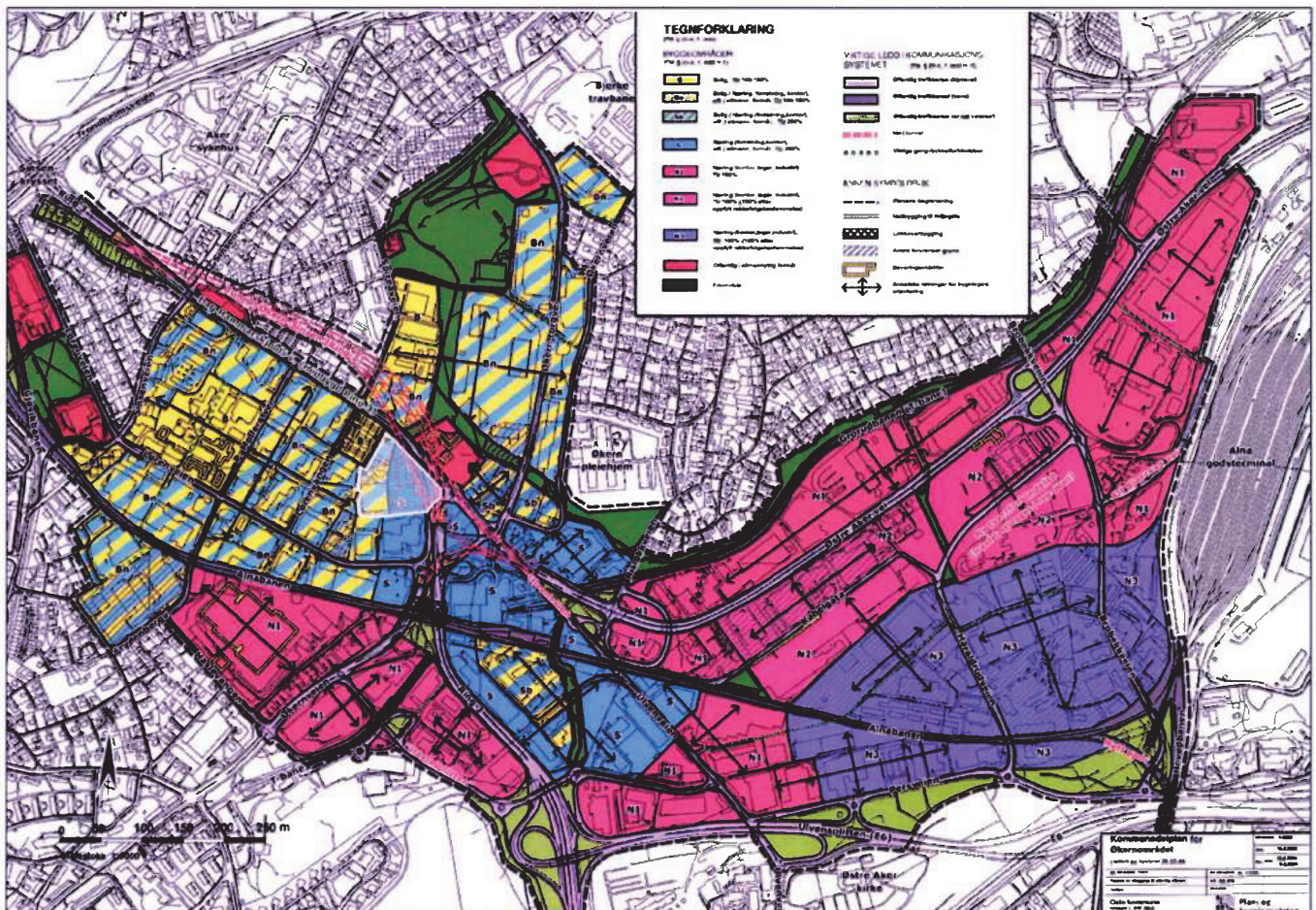


Fig. 7: Kommunedelplan for Økernområdet (KDP for Økernområdet, 26.05.2004)

PLANFORSLAG

Løren er i dag preget av spredte og til dels lavbygde strukturer, som ikke står i samsvar med områdets planlagte bytransformasjon. Planområdet har et stort fortetningspotensiale, og vil nyte godt av en styrket lokal infrastruktur. Et sammenhengende grøntbelte vil bidra til å samle bydelen og styrke stedlig identitet.

Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets urbane omgivelser. Prosjektet søker å skape bedre tilknytning til omkringliggende områder gjennom etablering av nytt grøntdrag og kobling mot D2 turvei, samt gangforbindelse mellom Lørenbyen og Økern sentrum. De nedre etasjene langs den nye forbindelsen vil kunne gi rom for publikumsrettet aktivitet – detaljhandel og service.

Lørenfaret 3 forventes rehabilitert og tilpasset den nye bebyggelsen. Lørenfaret 1-1b er av variabel kvalitet og forventes revet for å gi plass til ny og tidsmessig bebyggelse.

Fremtidig hovedåre for buss og syklist i dagens Ring3 vil grense mot området, og ønskes utnyttet med tanke på reduksjon av bilbruk. Det legges stor vekt på miljøvennlig utvikling av området.

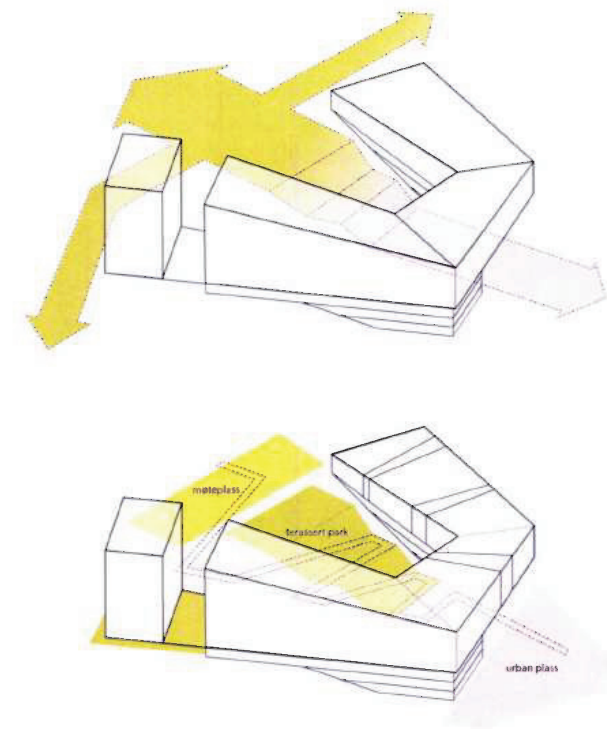


Fig. 8: Prinsipp for stedsutvikling

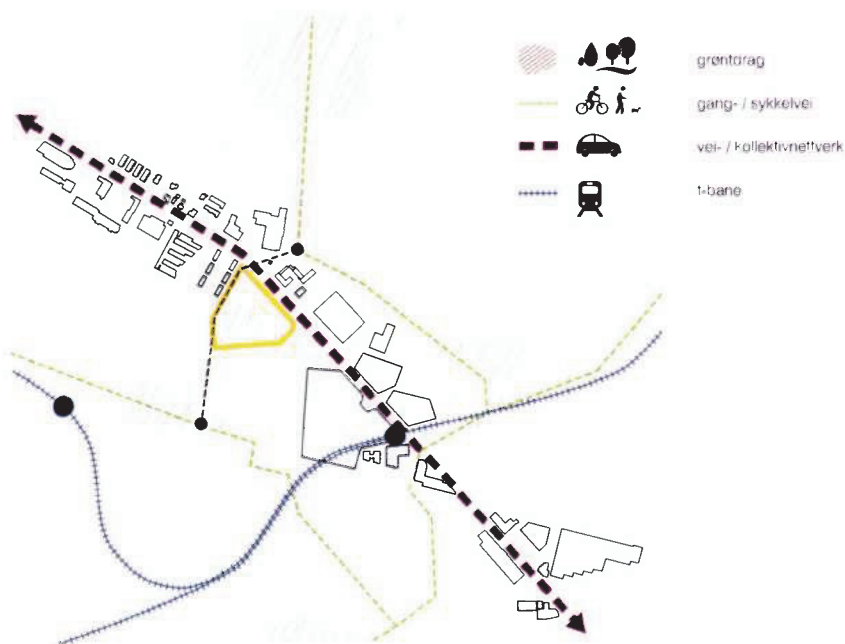
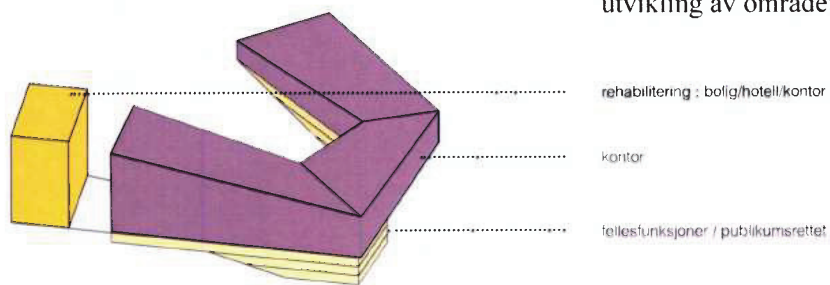


Fig. 9: Fremtidig kollektivnettverk i Økern-området